



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

Mødedeltagere – Domea Hirtshals	Allan M. Baltersen (AMB (Formand)), Mikki S. Frandsen (MSF (Kundechef)), Henrik Larsen (HL (Driftsleder)), Lars Færch (LF (Driftsleder)), Jens Morild (JM (Projektchef)) Afbud fra næstformand Jens Back
Mødedeltagere - Hjørring Kommune (HJK):	Allan Kaup Nielsen (AK), Lise-Lotte Jensen (LLJ), Hans Paludan (HP) & Lars Nielsen (LN)
Administrativ enhed:	Teknik & Miljø – Journal nr.: 03.10.24-K08-4-21
Mødedato og tidsrum:	7. september 2021 kl. 9.30 – 12.30 – Referat godkendt 19. oktober 2021.

Dagsorden

1. Velkomst
2. Boligorganisationen orienterer
3. Årsregnskab 2020 iht. styringsrapportens temaer mv.
 - a. Opfølgning på aftaler fra SDM 2020 (pba. regnskab 2019)
 - b. Økonomi på organisationsniveau mv.
 - c. Økonomi på afdelingsniveau mv.
 - d. Effektivitet
 - e. Udlejning - ledighed og fraflytning
 - f. Beboerdemokrati
 - g. Boligsocial status
 - h. Beboerklagenævn
 - i. Landsbyggefondens regnskabs gennemgang
4. Afd. 1225 – status på:
 - a. Etape 1, renovering og nedrivning
 - b. Driftsøkonomi 2021 & 2022
5. Samlet plan for Hirtshals, herunder etape 2 for afd. 1225.
6. Afd. 1226 – skema A?
7. Andre projekter mv.
8. Vedtægter
9. Fremtidens kommunale tilsyn
10. Samarbejdsrelationer
11. Næste møde
12. Eventuelt



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

Ad 1) Velkomst

- *AK bød velkommen til mødet.*

Ad 2) Boligorganisationen orienterer

- *MSF: 2020 var pga. Corona et meget anderledes år. På ledelsesfronten har det betydet flere, men også lærerige, udfordringer. De to primære fokusområder over året, var at opretholde et velfungerende beboerdemokrati, samt at sikre drift & service på så optimalt niveau som muligt, i henhold til de aktuelle Coronarestriktioner. Det er boligorganisationens opfattelse, at beboerne har været tilfredse med de leverede ydelser i perioden. Fremadrettet er målsætningen at videreføre de positive erfaringer, nye forretningsgange og strukturer, som fulgte med Corona, fx i forhold til nye digitale kommunikationsmuligheder til både beboere og beboerdemokraterne.*
- *AMB fortalte, at forløbet med en eventuel fusion mellem Domea Hirtshals, Hjørring og Åbybro har været sat på standby, men forventes genoptaget i 2022. Enkelte beboere har oplevet økonomiske udfordringer, fordi Corona påvirkede deres beskæftigelsessituation. Organisationens holdning har været, at støtte disse beboere bedst muligt. Selskabet har ligeledes tilstræbt at støtte deres leverandører ved fremrykning af betalinger.*

Ad 3) Årsregnskab 2020 iht. styringsrapport mm.

a) Opfølgning på aftaler fra SDM 2020 (pba. regnskab 2019):

- *Det blev besluttet at følge op på enkelte aftaler under de relevante punkter.*

b) Økonomi på organisationsniveau mv.:

- *LF gennemgik nøgletal. Årets overskud på 0,126 mio. kr. tilskrives primært mindre udgifter til markedsføring i fx biografer pga. Corona. Afdelingsbestyrelserne har kun i begrænset omfang påtegnet årsregnskaberne, som følge af de gældende Coronarestriktioner ved deadline for påtegning. Det er derfor organisationsbestyrelsen, der har påtegnet afdelingsregnskaberne.*
 - *Mulighederne for påtegning via NEM-ID fremadrettet samt effekten af markedsføring, herunder bestyrelsens tanker om en evaluering af markedsføringsindsatsen, blev drøftet.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

Aftale: Domea Hirtshals fremsender indtil videre fortsat påtegningsskema særskilt fra hver afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelsen direkte til tilsynet, som supplement til de elektroniske påtegninger der fremgår af regnskabsmaterialet på LBF' digitale platforme.

Aftale: Revisionsprotokollen på [Almenstyringsdialog.dk](https://almenstyringsdialog.dk) skal fremadrettet være påtegnet af organisationsbestyrelsen.

- LLJ og LN bemærkede, at det samlede administrationsbidrag er steget med 374 kr. pr. lejemålsenhed fra 2018. MSF henviste til nettoadministrationsbidraget (grundbidrag) som retningsgivende for udviklingen.

Aftale: Fremadrettet skal Domea Hirtshals opdele administrationsbidraget i henholdsvis grundbidrag og tillægssydelse i den regnskabsversion, der fremgår af Landsbyggefondens Regnskabsdatabase.

- LN konstaterede, at den indberettede lejemålsenhed på 484 i stamdata, ikke stemmer. Det er sandsynligvis afmelding af 37 LME fra frasolgte boliger, der er årsag.

Aftale: Domea Hirtshals følger op på fejlen i stamdata ved LBF.

- LN gjorde opmærksom på, at svarene i spørgeskemaet i LBF' regnskabsversion ikke kan aflæses.

Aftale: Domea Hirtshals tilretter regnskabsversionen.

- LN spurgte til grafen over dispositionsfondens disponibel del, som fremgår af side 2 i beretningen. MSF oplyste, at den oplyste saldo på 3 mio. kr., udtrykker primo saldo. Enighed om, at saldo ultimo 2020 er ca. 2 mio. kr.
- MSF oplyste, at Domea Hirtshals forventer at fremsende ansøgning om fritagelse for dispositionsfondsdækning for lejetab og tab på fraflytning, gældende for regnskabsåret 2022. Parterne er enige om, at der skal ansøges for et regnskabsår ad gangen jf. gældende bestemmelser. ANK tilføjede, at ansøgningen vil blive behandlet af det tiltrædende byråd.
- LLJ og LN konstaterede, at revisor jf. side 639 i Revisionsprotokollen, har oplyst forkert beløb for afdelingernes overførsel af ydelser vedrørende udamortiserede lån, samt ufuldstændig reference på de afdelingerne, der har bidraget, idet beløbet ikke stemmer med afdelingsregnskaberne. Der er indikationer på, at tilsvarende fejl forekommer i Revisionsprotokollen for 2019.

Aftale: Domea Hirtshals kontakter revisor og får udarbejdet de nødvendige berigtigelser.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

c) Økonomi på afdelingsniveau:

HL indledte punktet med en gennemgang af afdelingernes nøgletal, efterfulgt af spørgsmål på afdelingsniveau.

Afd. 1212 – Brogården:

- *AMB/MSF bekræftede, at afdelingens fritagelse for indbetaling af udamortiserede ydelser til egen dispositionsfond, bortfalder fra 2021 som følge af afdelingens positive økonomi, jf. beslutning i organisationsbestyrelsen samt aftale fra SDM 2019.*
- *LLJ gjorde opmærksom på revisors anmærkning vedr. dennes formodning om fejlkontering mellem konto 115 og 116.*

Aftale: *Domea Hirtshals fremsender retningslinjer til Hjørring Kommune, jf. revisors anmodning side 642 i revisionsprotokollen for 2020.*

- *LLJ henviste til drøftelse ved forrige års møde angående afvikling af opsamlet overskud (konto 407), ved at øge opsamlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser (konto 401).*
 - *MSF oplyste, at det ikke er tilladt at overføre opsamlet overskud direkte til konto 401.*

Aftale: *Domea Hirtshals afsøger en model for afvikling af opsamlet overskud, der kan styrke opsamlede henlæggelser (konto 401).*

Afd. 1225 – Margretheparken:

Parterne konstaterede, at de økonomiske forhold er som de er. Som følge heraf, er afdelingens fremtidige økonomiske situation helt afhængig af udfaldet af den igangværende støttesag, jf. punkt nr. 4 på dagens dagsorden.

Afd. 1226 – Havudsigten:

- *LLJ gjorde opmærksom på revisors anmærkning vedr. dennes formodning om fejlkontering mellem konto 115 og 116.*

Aftale: *Domea Hirtshals fremsender retningslinjer, jf. revisors anmodning side 646 i revisionsprotokollen vedr. årsregnskabet 2020, til Hjørring Kommune.*

- *LLJ henviste til aftale fra 2020 angående opfølgning på tab på tilgodehavender - konto 305,4 – som er forøget med yderligere 0,236 mio. kr. således risikobehæftede tilgodehavender nu udgør 0,655 mio. kr. jf. revisionsprotokol.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

- MSF forklarede, at tilgodehavender først kan afskrives efter 8 år.

Aftale: Domea Hirtshals skal iværksætte initiativer, der begrænser yderligere stigning i afdelingens risikobehæftede tilgodehavender. Emnet tages op ved SDM 2022.

Afd. 1228 – Lyngparken:

- LLJ henviste til drøftelse ved forrige års møde angående afvikling af opsamlet overskud (konto 407), ved at øge opsamlede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser (konto 401).
 - MSF oplyste, at det ikke er tilladt at overføre opsamlet overskud direkte til konto 401.

Aftaler: Domea Hirtshals afsøger en model for afvikling af opsamlet overskud, der kan styrke opsamlede henlæggelser (konto 401), samt fremsender drifts- og vedligeholdelsesplan for afd. 1228 til Hjørring Kommune.

Afd. 1230 – Bindslev:

- Årets resultat var -12.483 kr. og opsamlet underskud er på 74.000 kr. MSF forklarede, at afdelingen har haft det svært, men der forventes en stabilisering over de næste år.
- LLJ henviste til revisors bemærkning, side 650 i revisionsprotokollen, vedr. sammenhængen mellem henlæggessaldo og manglende dokumentation for anvendelsesbehovet.

Aftale: Drifts- og vedligeholdelsesplan for afd. 1230 fremsendes til Hjørring Kommune.

Afd. 1208 - Børnehaven:

Aftale: Den igangsatte praksis med separate økonomimøder om afdelingen mellem Domea Hirtshals og Børne-, Fritids- og Undervisningsforvaltningen fortsætter. Fremadrettet tages der kun forhold op vedr. afd. 1208 på styringsdialogmødet, der ikke kan afklares på om-talte økonomimøder.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse, gældende for alle afdelinger:

- MSF oplyste, at alle afdelingerne og organisationen har skærpet opmærksomhed på at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelse, i det omfang det kan forsvares økonomisk i forhold til boligernes fortsatte konkurrencedygtighed.
- Hjørring Kommune konstaterede, at alle afdelinger, bortset fra afd. 1230, har et for stort efterslæb på opsparede henlæggelser sat i forhold til benchmark.

Bruttoareal i m², gældende for alle afdelinger:

- LN gjorde opmærksom på relative store ændringer i afdelingernes bruttoarealer, bortset fra afd. 1230 og i mindre grad afd. 1212.

Aftale: Domea Hirtshals undersøger, om der er sket ændringer af bruttoarealerne eller der findes anden årsag til ændringerne.

d) Effektivitet:

- LN opsummerede effektivitetsudviklingen iht. styringsrapporten for perioden 2017 – 2020. Bortset fra afd. 1226, Havudsigten, var øvrige afdelinger lige over eller under en effektivitet på 90 procent i 2020. Relative højere forsikringspræmie samt en generel mere nedslidt bygningsmasse, angives som primær årsag til manglende effektivitetsforbedringer for afd. 1226. Ved gennemførelse af fysisk helhedsplan, forventes der en forbedret effektivitet.

Aftale: Udviklingen på effektivitetsforbedringer vil være fast opmærksomhedspunkt ved kommende års styringsdialogmøder.

e) Udlejning – ledighed og fraflytning:

- Den fremsendte ledighedsoversigt blev gennemgået.

f) Beboerdemokrati:

- MSF bekræftede, at der ikke er forventning om en afdelingsbestyrelse i 1230, Bindlev.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

g) Boligsocial status:

- MSF orienterede om samarbejdet med Domea.dk om det nystartede projekt "Hjælp til Huslejen", som tegner lovende. Selskabets forslag til etablering af en Social vicevært er under udarbejdelse og forventes behandlet af organisationsbestyrelsen inden årets udgang.

Aftale: Domea Hirtshals kontakter Hjørring Kommune, såfremt Social vicevært forudsætter kommunal deltagelse og finansiering.

h) Beboerklagenævn:

- Parterne konstaterede, at der har været en enkelt sag, som faldt ud til fordel for Domea Hirtshals.

i) Landsbyggefondens regnskabs gennemgang:

- Regnskabs gennemgangen er ikke modtaget.

Aftale: Domea Hirtshals og Hjørring Kommune koordinerer eventuel opfølgning.

Ad. 4) Afd. 1225 – Status på:

a. Etape 1, renovering og nedrivning:

- JM orienterede om forløbet med genhusning/flytning af beboerne, indvendig opgradering med bl.a. køkken og bad af udvalgte boliger samt nedrivning. Overordnet set har forløbet fungeret meget tilfredsstillende. Der har været et godt samarbejde med og blandt hovedparten af beboerne og en god forståelse for nødvendigheden af tiltaget.
- AMB tilføjede, at det er hans klare vurdering, at afdelingens beboere har været tilfredse med forløbet og det gennemførte beboermøde, som blev afholdt på mere utraditionel facon.
- HP fortalte, at skema B snarest forventes godkendt administrativt og at byrådet orienteres om status i september.



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

b. Driftsøkonomi:

- *MSF kommenterede på det fremsendte likviditetsbudget, der udviser negativ likviditet på 0,470 mio. kr. ultimo december 2021. Når byggelån falder på plads, udarbejdes der opgraderet budget for 2021 og 2022 med forventning om positiv likviditet.*

Aftale: *Opdateret budget fremsendes til Hans Paludan uge 38/39 – 2021.*

Ad. 5) Samlet plan for Hirtshals, herunder etape 2 for afd. 1225

- *I forhold til etape 2 orienterede MSF om den løbende dialog med BoVendia. Konkretisering af behovet for eventuel yderligere nedrivning ved afd. 1225, herunder revurdering af samlet plan for Hirtshals, afventer Landsbyggefondens udmelding i forhold til BoVendias projekt for Mågevej og Søndergade.*

Aftale: *Domea Hirtshals og BoVendia kontakter Hjørring Kommune, når Landsbyggefonden har meldt tilbage ift. Mågevej/Søndergade, hvorefter arbejdet med samlet plan for Hirtshals genoptages.*

Ad. 6) Afd. 1226 – skema A?

- *JM gennemgik fremsendte tidsplan for projektet. Der satses på at materialet fremsendes til Hjørring Kommune senest uge 42 (2021), med henblik på politisk skema A behandling i december. Christian Henriksen er projektleder for Domea.*
- *JM oplyste, at der er varslet nedlukning af BOSS-INF. senere på efteråret, som følge af opgradering. Med henvisning til tidligere udmeldinger fra Landsbyggefonden, opfordrede LN derfor Domea til at afklare med Landsbyggefonden, om skema A skal være godkendt af Hjørring Kommune i 2021?*

Ad. 7) Andre projekter mv.

- *I forhold til afd. 1228 Lyngparken, henviste MSF til selskabets svar på aftale fra forrige år hvoraf fremgår, at selskabet forventer en fase 0 screening, når der er fuldt overblik over økonomien i afd. 1225.*



AFTALEDOKUMENT SDM 2021 DOMEA HIRTSHALS

Ad. 8) Vedtægter

- *HP oplyste, at selskabets vedtægtsændringer vedr. digitalisering af arbejdsgange i beboerdemokratiet, er under politisk behandling.*

Ad. 9) Fremtidens kommunale tilsyn

- *AK orienterede om de foreløbige udmeldinger fra ministeriet/styrelsen som Hjørring Kommune har modtaget.*

Ad. 10) Samarbejdsrelationer

- *Begge parter er tilfredse med samarbejdsformen. MSF betonedede den positive værdi af, at Hjørring Kommune møder op til begivenheder.*

Aftale: Koordineringsmøder hver 6. uge genoptages efter styringsdialogmødet med Domea Hjørring er afholdt 29. september. LN indkalder.

Ad. 11) Næste møde

- *AK oplyste, at invitation til politisk møde primo 2022, afventer udfaldet af kommunalvalget.*

Ad 12) Eventuelt

- *Ingen emner drøftet.*